

UPPI nazionale

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

N.1|2020

www.uppi.it



**UPPI
DONNA
AUGURA
BUONE FESTE
E UN
MIGLIORE
2021
A TUTTI**



- 3 EDITORIALE DEL PRESIDENTE NAZIONALE
Avv. Gabriele Bruyère
- 4 SIAMO MESSI MALE!
Avv. Fabio Pucci
Segretario Generale UPPI
- 5 10 DICEMBRE
GIORNATA EUROPEA DELLA CASA
Avv. Nerio Marino
- 7 CON IL RECOVERY FUND RISCHIO PATRIMONIALE E IMU SULLA PRIMA CASA
Dr. Jean-Claude Mochet
- 9 L'ACQUISTO PRIMACASA
Notaio Stefano Sabatini
- 12 CONDOMINIO MINIMO: GESTIONE SPESE ED ECOBONUS
Avv. Nisia Fiorini
- 16 IN CARENZA DI UNA SUFFICIENTE SPECIFICAZIONE DEI MOTIVI LA DICHIARAZIONE DI RECESSO DEL CONDUTTORE È INEFFICACE
Avv. Andrea Pangrazi
- 17 IMPEGNO PER I CONTRATTI CONCORDATI.
Mario Romagnoli, Alberto Troianiello

2



Copertina UPPI Donna 2020

DIRETTORE
Arch. Marco Ravera

COMITATO
REDAZIONALE
Arch. Paolo Allasio
Avv. Francesco Liore
Arch. Marco Ravera

DIREZIONE
Corso Palestro, 8
10122 Torino
Tel. 011 5613580
011 5613991
uppi.torino@tin.it

EDITORIALE DEL PRESIDENTE

Avv. Gabriele Bruyère

Presidente Nazionale UPPI

UPPI
nazionale

Sono passati più di 8 mesi dall'inizio ufficiale della pandemia che ha colpito il mondo. Otto mesi che hanno visto le vite di tutti, le nostre vite, sconvolte da un incredibile virus che ci ha tolto molto, troppo, e particolarmente oltre alla nostra quotidianità certamente anche le nostre abitudini, la serenità e a molti anche gli affetti più cari.

Ciò che ha spaventato, ed ancora spaventa maggiormente le persone, è sicuramente l'incertezza di un futuro che è causa di perplessità su tutto in primis sul lavoro. In questo momento di indecisioni anche da parte del governo l'UPPI non può mancare, non può estraniarsi come hanno fatto altre associazioni e sindacati di categoria: L'UPPI deve continuare ad essere presente, come ha fatto; deve continuare a farsi sentire e deve trasmettere il più possibile agli associati, ai piccoli proprietari, agli italiani e al paese la propria solidarietà, e con forza il senso di responsabilità che ci ha sempre contraddistinto continuando a lavorare perché vengano emessi seri provvedimenti a favore della casa e della proprietà immobiliare che sono fondamentali per sostenere anche il nostro paese nella fase della ripartenza che si spera avvenga il prima possibile, considerando anche che il comparto immobiliare è uno dei punti di forza della economia italiana.

Vi è necessità a tale proposito che l'UPPI continui a generare fiducia e che continui a opporsi a provvedimenti del tutto iniqui per i proprietari – proroga sfratti per morosità *in primis* – e alla pressione fiscale sulla proprietà immobiliare che molti dei politici vorrebbero addirittura aggravare. Vi è necessità di continuare ad insistere, proprio in questa epoca di pandemia, per l'estensione della normativa sui canoni di locazione concordati anche ai contratti ad uso diverso dall'abitazione proprio per evitare il protrarsi delle morosità e delle diatribe tra proprie-

tari e conduttori e ciò proprio ai fini della ripresa che è sicuramente in salita ma che senz'altro, con l'impegno di tutti, altrettanto sicuramente ci sarà.

Gli aspetti da trattare e approfondire sono molteplici così come i pericoli da scongiurare, ma l'UPPI c'è e sicuramente ci sarà con quella competenza e professionalità dei nostri professionisti e tecnici sia in materia giuridica, che edilizia e fiscale che tutti ci invidiano e che ci contraddistinguono da sempre. Ed è anche per questo che l'UPPI è oggi, e ciò mi onora ed onora anche tutti coloro che ne fanno parte, il sindacato della proprietà maggiormente rappresentativo in Italia e nel mondo.

L'obiettivo è continuare a competere e a generare fiducia attraverso le nostre sedi con le competenze e capacità che dobbiamo continuare ad esprimere ed utilizzare, maggiormente ora che dobbiamo affrontare una necessaria ripartenza anche se la situazione pandemica è ancora in essere e l'andamento dei contagi non è certo rassicurante. Dobbiamo continuare nello sforzo per ripartire, anche se, a causa del Covid-19, forse in modo diverso e a seconda dell'eventuale protrarsi della situazione, con quella professionalità che contraddistingue l'UPPI indispensabile per affrontare anche l'eventuale cambiamento che ci potrebbe attendere.

In questo quadro l'UPPI darà sicuramente il proprio apporto come organizzazione di categoria e il proprio contributo doveroso a ulteriore tutela della proprietà immobiliare in funzione di una ripresa che faccia venire meno i disagi che le persone, le famiglie e le attività stanno vivendo a causa dell'emergenza sanitaria che dobbiamo sperare abbia fine in un lasso di tempo ragionevole.

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI



Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale
UPPI

SIAMO MESSI MALE!

Avv. Fabio Pucci

Segretario Generale UPPI

Dedico questo mio farneticante articolo ai pochi lettori ed ai milioni di piccoli proprietari.

Mi pare che la pandemia sia la scusa per l'inizio di un assurdo ed incomprensibile attacco, un "arrendetevi siete circondati" da parte della Politica e forse inconsapevolmente della Magistratura.

Mi spiego meglio, sperando di essere chiaro e non offensivo.

Metto sul tavolo come mio convincimento di discussione gli ultimi provvedimenti adottati sia dalla Politica che dalla Magistratura che arrivano a quello che io chiamo "il complotto".

Cronologicamente:

- *La cosiddetta relazione 56 della Corte di Cassazione dell'8 luglio 2020*
- *Decreto Legge n. 18 del 2020, in modo inadeguato chiamato "Cura Italia";*
- *Decreto Legge n. 77 del 2020 pomposamente chiamato "Rilancio";*
- *Tribunale di Venezia ordinanza del 28/07/2020;*
- *Tribunale di Roma ordinanza del 27/08/2020*

Da tutti questi provvedimenti che ho richiamato in modo conciso si intuisce che si sta avverando un'escalation che arriverà, se non si blocca, alla demolizione della proprietà immobiliare (il termine demolire è ripresa dalla relazione n.56 della Corte di Cassazione).

Come dicevo il primo scossone viene inferto dalla Cassazione, la quale nell'ordinanza n.56, recita che in pendenza di restrizione imposte dalla pandemia il proprietario DEVE essere solidale ed in buona fede al fine di salvaguardare la sopravvivenza contrattuale, ma non trovando degli appigli giuridici solidi, la Cassazione esorta le parti a trovare un accordo.

Agganciato a questo principio, forse anche salomonico, ma poco attinente al rapporto sinallagmatico si sono agganciati e spinti addirittura oltre la siepe sia il Tribunale di Venezia che quello di Roma.

Si è passati quindi dall'esortazione, dall'auspicio della Cassazione, cioè ad un invito ad accordarsi anche sulla percentuale di riduzione del canone, alla disposizione ex officio di riduzione del canone di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi di giugno 2020 a marzo 2021.

Ipotecando addirittura il futuro.

Ci si poteva fermare qui? Certamente no. Ecco, come dicevamo che scendono in campo i politici con lo stop, a babbo morto, degli sfratti e con la ventilata patrimoniale,

con aggiunta della rinascita dell'IMU sulla prima casa.

Manca solo l'esproprio di ufficio e la proprietà potrà essere considerata morta e sepolta!

Non vorrei, a questo punto io umile artigiano del diritto e semplice cittadino che sta cercando di difendere l'ultimo baluardo sano di questo zoppicante Paese, la piccola proprietà immobiliare, ma alcune riflessioni mi sento in dovere di fare!

Come si può invocare nel contratto di locazione l'impossibilità sopravvenuta o l'eccessiva onerosità a causa della pandemia covid!

I divieti imposti dai provvedimenti governativi che probabilmente un giorno saranno dichiarati incostituzionali, non possono incidere sulla prestazione principale del locatore che è solo quella di rendere fruibile l'immobile all'inquilino che continua a godere dei locali in cui esercita l'attività commerciale, anche in presenza di decreti di chiusura governativi.

A quale presupposto giuridico si può agganciare la conclusione a cui si è giunti con ben due provvedimenti giurisdizionali emessi dai Tribunali di Venezia e Roma?

Credo a questa domanda difficilmente si potrà rispondere, ma la conclusione è solo una: che il piccolo proprietario, considerato sempre la parte forte del rapporto locatizio, riceve botte da tutte le parti, senza mai avere un provvedimento favorevole.

Ecco perché credo in tutta coscienza ci sia una volontà pervicace di ridurre in polvere la piccola proprietà immobiliare.

Ma su questo non ci sto, sarà necessario prendere coscienza e certamente, anche se in modo pacifico, si dovranno prendere una serie di accorgimenti per tentare di arginare questo fiume in piena.

Non c'è più tempo per sopportare questa grande discriminazione nei confronti di quella proprietà che in questo momento sta soffrendo, soprattutto le migliaia e migliaia di proprietari che non stanno percependo il reddito di locazione, ma perché sono ritenuti da questa politica dei "ricchi" e quindi non meritevoli di tutela alcuna.

Si arriverà ad una mobilitazione generale, forse sì;

Si arriverà ad una disobbedienza civile, forse sì;

L'U.P.P.I. sarà al fianco di chi vorrà, in modo pacifico, sostenere l'insostenibile.

Avv. Fabio Pucci
Segretario Generale UPPI



Avv. Fabio Pucci
Segretario Generale
UPPI

10 DICEMBRE GIORNATA EUROPEA DELLA CASA

Avv. Nerio Marino
Presidente UPPI International
e Union Paneuropèenne

La coincidenza di due date storiche: 10 Dicembre 1948: Adozione della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo e 10 Dicembre 2000: Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea, oltre il 10 Dicembre 1294, data di traslazione a Loreto della casa di Nazaret, mi ha suggerito di promuovere il 10 Dicembre Giornata Europea per la difesa della proprietà immobiliare.

Va, infatti, ricordato che l'art. 17 della Carta Europea afferma che ogni individuo ha diritto ad avere una proprietà privata sua personale o in comune con gli altri e che nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà.

Fu questo un lusinghiero successo dell' Union Paneuropèenne de la Propriété Immobilière (Uppi Europea), unica rappresentante della proprietà immobiliare ammessa a partecipare al vertice dei Capi di Stato tenutosi nel lontano 2000 a Nizza. In quella occasione mi battei strenuamente perché venisse inserito, tra i principi fondamentali di quella che sarà poi la Costituzione Europea, il diritto alla tutela della proprietà privata.

L'iniziativa di promuovere il "10 Dicembre: Giornata Europea della Casa" sarà da me prossimamente illustrata a Bruxelles, in quanto già accreditato presso il Parlamento

Europeo, confidando che possa essere condivisa ed ufficializzata a livello istituzionale.

Stesso concetto ribadito alla Conferenza Mondiale sugli Insediamenti Umani tenutasi quattro anni prima ad Istanbul (HABITAT II), affermando che la proprietà privata, quale espressione non secondaria di irriducibile diritti di libertà, deve trovare la sua giusta collocazione in ogni moderna democrazia, che è istituto tipicamente umano, di elevata ispirazione culturale e morale, in cui la dignità di ciascun uomo sia salvaguardata al massimo, nella consapevolezza della tendenziale uguaglianza di tutti gli uomini nel rapporto con la società.

Per questa sua integrale espressività, la democrazia deve protendersi verso la costruttiva ricerca del meglio attraverso uno sforzo comunitario, che realizzi l'appagamento dell'uomo nelle sue naturali aspirazioni che non possono, pertanto, che trovare in essa legittimo riconoscimento da parte degli Stati, da comprendere in essi anche il Vaticano che ne riconosce il valore sociale attraverso il suo segno benedificante.

Avv. Nerio Marino
Presidente UPPI International e
Union Paneuropèenne
de la Propriété Immobilière

UPPI
nazionale



Avv. Nerio Marino
Presidente UPPI
International e
Union Paneuropèenne
de la Propriété
Immobilière

UPPI

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

e

Union Paneuropeenne de la Propriété Immobilière

10 Dicembre

GIORNATA EUROPEA DELLA CASA

10.12.1294

Traslazione a Loreto della Casa di Nazaret

10.12.1948

Adozione dichiarazione universale
dei Diritti del Uomo

10.12.2000

Promulgazione dei
Diritti Fondamentali dell'Unione Europea

**L'UPPI chiederà che l'iniziativa sia ufficializzata dall'U.E.
mentre ha già formalizzato presso la Santa Sede
la richiesta di proclamare N.S. di Loreto protettrice della casa.**



CON IL RECOVERY FUND RISCHIO PATRIMONIALE E IMU SULLA PRIMA CASA

Dr. Jean-Claude Mochet

Presidente Commissione fiscale Uppi

UPPI
nazionale

In questi mesi leggiamo spesso che il Recovery Fund salverà l'Italia dal disastro economico, molti politici lo accolgono con entusiasmo, salutandolo come un novello piano Marshall, gli amministratori locali immaginano progetti faraonici che si materializzeranno sotto una pioggia di soldi provenienti dall'Unione Europea.

Peccato che la realtà sarà ben altra. Partiamo innanzitutto dal fondo previsto per aiutare i singoli stati ad affrontare la crisi economica, determinata dal Covid-19 che ammonta a 750 miliardi, 390 saranno erogati a fondo perduto, altri 360 sotto forma di prestiti, di questi all'Italia ne dovrebbero spettare 209: 82 miliardi di sussidi e 127 di prestiti. E' bene precisare che l'intero importo del fondo che costituirà il Recovery Fund, cioè 750 miliardi, sarà finanziato con l'erogazione di debito da parte della Commissione. Pertanto l'Italia, come ogni paese che beneficerà del fondo, non dovrà solo restituire i 127 miliardi ottenuti in prestito, ma dovrà anche partecipare al rimborso complessivo dei 390 miliardi che l'Europa erogherà a fondo perduto. Poiché l'Italia partecipa all'intera economia europea per il 13,5%, il nostro Paese, tra il 2028 e il 2057, dovrà contribuire maggiormente al bilancio europeo per un importo oggi stimato in 55 miliardi propri, insomma, degli 80 miliardi a "fondo perduto" l'Italia dovrà comunque restituirne due terzi, anche se in tempi lunghi, restandole, per gli "investimenti" solamente 25 miliardi.

C'è poco da festeggiare anche se pensiamo che ogni anno la Commissione Europea licenzia delle raccomandazioni ovvero delle indicazioni sulle riforme da porre in essere nei vari Stati. Tali raccomandazioni non sono tuttavia

sostenute da meccanismi che ne rendano inevitabile l'attuazione, qui entra in gioco il Recovery Fund. In base a tale accordo i Paesi che non lavoreranno per riformare in senso europeo il sistema, non percepiranno soldi dal fondo. In particolare una grande parte di essi dovrà essere destinata ad azioni per frenare il cambiamento climatico, paradossalmente dunque, potremmo poter beneficiare di soldi e non usufruirne per mancanza di progetti.

Prepariamoci dunque ad attuare le raccomandazioni europee che conosciamo benissimo, fin da subito saremo obbligati ad attuare politiche fiscali restrittive, nessun aumento della spesa pubblica e pareggio strutturale di bilancio. Tale condizionalità svuota definitivamente i Parlamenti di quel piccolo residuo di sovranità che rimaneva. Già dal 2012 infatti la legge di Bilancio segue un percorso obbligato, facendo prima il suo ingresso, per l'approvazione, a Bruxelles e successivamente in Parlamento. Gli spazi di manovra per il bilancio saranno ulteriormente ristretti. Dovremo tagliare sanità, scuola, giustizia e pensioni. Al taglio della spesa pubblica farà da contraltare l'aumento della tassazione, in particolare, l'Italia dovrà rassegnarsi ad aumentare la tassazione immobiliare.

Lo Stesso Commissario europeo all'Economia Paolo Gentiloni si è recentemente schierato contro l'esonazione dell'IMU sulla prima casa e non è altresì un mistero che l'Europa da tempo auspichi una riforma dei valori catastali che farà definitivamente crollare il valore degli immobili e la tradizione, tutta italiana, di investire nel mattone.

Come se non bastasse, e come è già stato dimostrato da autorevoli economisti, la politica di austerità, declinata nel taglio della spesa pubblica e



Dr. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione fiscale Uppi



nell'aumento della tassazione non farà altro che peggiorare il rapporto debito/PIL. Da un lato si chiederà all'Italia di continuare a tagliare le spese e di aumentare le tasse, in particolare si cercheranno spazi fiscali nei "consumi" e nel "patrimonio", con l'aumento dell'IVA e con l'introduzione di ulteriori patrimoniali, dall'altro ogni nuova spesa verrà a dipendere dal Recovery Fund, e quindi "passerà" per Bruxelles. In più questi prestiti aumenteranno del 10% il nostro debito poiché, sul piano contabile, andranno aggiunti al calcolo del debito pubblico. Lo stesso Governo, nella nota di aggiornamento al DEF contenente il quadro macroeconomico nel quale si inserirà la prossima manovra di bilancio, fornisce ulteriori dettagli riguardo l'effettiva entità e l'impatto del nuovo strumento europeo che dovrebbe rispondere alla crisi economica. Senza scendere in tecnicismi, ciò che conta delle precisazioni della nota di aggiornamento al Def è che il Recovery Fund è composto da una parte di sovvenzioni e da una parte di prestiti, solamente la parte composta da sovvenzioni non rappresenta nuovo debito pubblico, la parte composta da prestiti invece

rappresenta nuovo debito pubblico. Lo stesso Governo, pertanto prevede "l'utilizzo pieno delle sovvenzioni, le quali forniscono uno stimolo fiscale, ma sono al contempo neutrali dal punto di vista dei saldi di bilancio", mentre, per quanto riguarda i prestiti, si prevede "un utilizzo compatibile con il raggiungimento degli obiettivi di bilancio". Insomma, ad un utilizzo della quota dei prestiti dovrà corrispondere una correzione del bilancio in termini restrittivi, per limitare il più possibile l'impatto del deficit.

Ecco allora che per poter utilizzare il Recovery Fund sarà certamente richiesto un ennesimo sacrificio ai proprietari immobiliari nonostante questi ultimi siano già stati penalizzati da un provvedimento incostituzionale come il blocco dell'esecuzione degli sfratti e non abbiano beneficiato di alcun intervento governativo a sostegno dell'emergenza epidemiologica!

Dott. Jean-Claude Mochet
UPPI VALLE D'AOSTA
Presidente della Commissione
Fiscale UPPI

L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Notaio Stefano Sabatini
UPPI Ancona

L'acquisto di una casa, specialmente se la prima, da adibire a propria abitazione rappresenta un momento importante nella vita di ciascuno di noi; in particolare nella nostra cultura la casa rappresenta il nucleo centrale della famiglia (tant'è che secondo le più recenti stime, almeno l'80% della popolazione italiana risulta titolare di una prima casa), il porto cui approdare dopo le fatiche quotidiane per cui siamo disposti ad affrontare ingenti sacrifici pur di comprarcene una confacente alle nostre esigenze.

La tassazione dell'atto di compravendita, per gli immobili adibiti ad abitazione è stata oggetto di grande attenzione nel tempo e ha subito miriadi di interventi: attualmente l'acquisto di una unità immobiliare adibita ad abitazione da parte di soggetto non avente i requisiti per avvalersi delle agevolazioni cosiddette "1^a CASA" di cui ci occuperemo approfonditamente più avanti, sconta l'imposta di registro in misura proporzionale in ragione del 9%. Se invece l'acquisto avviene tra privati o da privati di immobile di società che ha costruito dal oltre 5 anni o che non ha costruito, l'acquirente può avvalersi della facoltà di richiedere la tassazione (Imposta di registro 2% (invece del 7%) sul valore dichiarato e imposte ipotecaria e catastale nella misura

fissa di 200 euro ciascuna) in base al cosiddetto 'PREZZO-VALORE' a' termini del comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 scontando quindi l'imposta sul valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5 per la 1^a casa o 126 per le altre, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del Testo unico delle Disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal prezzo convenuto, così impedendo l'accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate. La tassazione riferita al 'PREZZO-VALORE' rappresenta notevole agevolazione, essendo spesso la rendita catastale inferiore al prezzo di mercato dell'immobile compravenduto anche se, negli ultimi cupi tempi sempre più di frequente accade che il prezzo sia inferiore alla rendita: in tal caso l'acquirente dovrà scegliere se avvalersi del suddetto prezzo valore pagando un'imposta su un valore più alto mettendosi così al riparo da eventuali accertamenti di valore o pagare l'imposta sul valore inferiore rischiando l'accertamento.

Rimandiamo ad altra trattazione la tassazione in regime IVA, cioè dell'acquisto effettuato da impresa commerciale o costruttrice, non volendo appesantire la



Notaio
Stefano Sabatini
UPPI ANCONA



presente; accenno solo al fatto che l'agevolazione prima casa, in tale ipotesi, sconta l'aliquota del 4% calcolata non sul valore 'catastale' bensì sul prezzo effettivo di vendita il che penalizza l'acquisto del "nuovo".

Occupiamoci dunque della tassazione relativa all'acquisto della cosiddetta 1^a CASA di cui al primo comma, quarto periodo, e Nota Il bis - Art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 che da ultimo si occupa delle agevolazioni che fin dal 1968 sono state previste.

Quali sono i requisiti necessari per poter fruire di dette agevolazioni?

Innanzitutto l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove sorge l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato, né titolare, neppure per quote o in comunione legale con

il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa e deve essere residente nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare o impegnarsi a stabilirvi la residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, qualora già non vi risieda : tutto ciò deve essere oggetto di apposita dichiarazione che andrà inserita nell'atto di compravendita o, qualora, per mero errore, omessa, in atto integrativo successivamente registrato. Ciò comporta che entrambe i coniugi, ancorché in comunione legale dei beni, devono intervenire di persona all'atto o per procura che però dovrà contenere la dichiarazione di cui sopra. E' sempre consigliabile dichiarare il prezzo pagato realmente per non rischiare brutte sorprese dopo la vendita. Infatti, se sorgono

problemi, il grado di tutela ovvero di sicurezza è limitato al valore dichiarato nel rogito e non al prezzo effettivamente pagato. E così nei casi di gravi vizi nella costruzione dell'immobile o di impresa o società a rischio di fallimento.

Unica eccezione è prevista per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia per il quale non è richiesta la condizione della residenza nel Comune dove si trova l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

L'acquirente di una prima casa può godere delle agevolazioni anche se si impegna a vendere la sua 'vecchia' casa entro dodici mesi dal 'nuovo' acquisto pena la decadenza dalle agevolazioni stesse di cui appresso.

L'acquirente decade dalle agevolazioni prima casa quando:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto (salve talune eccezioni formulate dalla Giurisprudenza, come l'impossibilità di trasferire la residenza a causa di comprovata inagibilità del bene);
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale;
- non vende la sua 'vecchia' casa entro i dodici mesi dall'acquisto della 'nuova'.

La decadenza dell'agevolazione comporta il recupero delle imposte nella misura ordinaria (al netto di quanto già corrisposto)

nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% delle maggiori imposte dovute, oltre gli interessi di mora sull'intera somma.

Per la vendita della casa entro 5 anni dall'acquisto, oltre al ricalcolo delle imposte con l'applicazione delle aliquote ordinarie ed alla sanzione del 30%, è dovuta la tassazione con aliquota del 26% (se contestualmente alla vendita) sulle plusvalenze, ma solo se l'immobile non sia stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di detenzione dell'abitazione.

L'Ufficio delle Entrate competente per territorio può esercitare l'azione di controllo e verifica sulla sussistenza dei requisiti "prima casa", entro il termine massimo di tre anni.

Il periodo si calcola a partire dallo scadere del termine previsto per soddisfare le richieste stabilite dalla legge. I tre anni decorrono quindi:

- dalla data dell'atto di acquisto per le false dichiarazioni rilasciate sul possesso dei requisiti richiesti;
- dallo scadere del termine dei 18 mesi previsto per il trasferimento della residenza nel nuovo comune se al momento dell'acquisto si abitava in altra località;
- dalla data di cambio di residenza per la vendita della casa entro cinque anni dall'acquisto, senza ricomprarne un'altra nei dodici mesi successivi.

Per poter procedere all'accertamento l'Ufficio delle Entrate deve portare prove circostanziate.

CONDOMINIO MINIMO: GESTIONE SPESE ED ECOBONUS

Avv. Nisia Fiorini
Uppi Ancona

Accade sovente che nei piccoli condomini, ed in particolare nel Condominio Minimo, i Condomini adottino la regola del "fai da te" provvedendo senza alcuna formalità e spesso senza alcun preventivo accordo, alla gestione delle parti comuni dell'edificio.

Tale soluzione, certamente favorevole sotto l'aspetto economico, potrà essere difficilmente adottata allorquando si tratta di voler o dover eseguire lavori particolari e/o opere straordinarie che comportano spese di una certa entità.

Si precisa anzitutto che per "Condominio Minimo" si intende quello costituito da due soli Condomini/proprietari che costituisce il requisito "minimo" affinché sorga "il Condominio" ossia la comunione sulle parti e i beni comuni di un edificio in quanto posti al servizio delle singole unità immobiliari.

Al pari di ogni altro Condominio, anche quello Minimo ci costituisce automaticamente, come sancito dalla Suprema Corte nella nota sentenza delle Sezioni Unite n. 2046/2006, senza alcuna necessità di delibera o atto formale, ogni qualvolta nell'edificio vi siano due Condomini ovvero due unità immobiliari o più unità immobiliari in capo a due soli proprietari. Non rileva dunque la volontà o meno dei due proprietari di costituire un Condominio esistendo già per il solo fatto di essere in presenza di un edificio avente parti comuni: ciò che i Condomini possono decidere è l'eventuale nomina dell'amministratore.

Caratteristica peculiare del "Condominio Minimo" così come del "Piccolo Condominio" è infatti la non obbligatorietà della nomina di un amministratore che dunque viene rimessa alla libera scelta dei Condomini: tuttavia, la non obbligatorietà di tale figura non esime il Condominio dall'osservanza delle norme dettate in via ordinaria dal Codice Civile per il suo funzionamento.

Già nella citata sentenza 2046 del 2006, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite risolvendo un annoso dibattito giurisprudenziale e dottrinale aveva chiarito che anche al Condominio Minimo si applica la disciplina dettata dal Codice Civile per il "Condominio" e non quella prevista per la "Comunione", sia con riguardo all'organizzazione interna e gestione delle cose comuni (assemblea, costituzione, delibere ecc.) sia per la regolamentazione delle spese (millesimi, ripartizione, pagamento). Orientamento confermato di recente dall' Ordinanza n. 15705 del 2020 con la quale la Suprema Corte, rigettava l'interpretazione della Corte di Appello di Ancona che negava l'applicabilità al Condominio Minimo della normativa di cui all'art. 1136 c.c (costituzione dell'assemblea condominiale) in favore della normativa sulla comunione.

Anche nel Condominio Minimo dunque le decisioni riguardanti le parti comuni dovranno essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea condominiale per la cui va-



Avv. Nisia Fiorini
UPPI Ancona

lidità è necessaria la partecipazione di entrambi i Condomini; la decisione dovrà essere approvata all'unanimità, e non in base al criterio di maggioranza, anche nel caso in cui vi sia diversità di quote, come sancito dalla Corte di Cassazione già con sentenza n. 5329 del 2017 e ribadito nella recentissima Ordinanza 30 luglio 2020, n. 16337, per la quale anche nel caso di Condominio formato da condomini non aventi diritti di comproprietà paritari sui beni comuni resta "comunque impedito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale".

Ne discende, quale principio di diritto, che anche nell'ipotesi di Condominio Minimo, "ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione

con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex articolo 1136, comma 2, Codice Civile, la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario." .

Inoltre la Corte di Cassazione, nella citata Ordinanza 15705/2020, ribadisce altresì l'assunto che anche nell'assemblea del Condominio Minimo ogni Condomino ha diritto ad un solo voto, "qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari".

Da quanto sopra, è evidente che, sul piano pratico, la necessità del consenso di entrambi i Condomini per deliberare in merito alle questioni comuni pone notevoli diffi-



coltà all'effettivo funzionamento del Condominio Minimo posto che un semplice disaccordo tra i due impedisce ogni decisione in merito: in tal caso, laddove "non si raggiunga l'unanimità, o perchè l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perchè, alla riunione – benchè regolarmente convocata – si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria." (Cass Civ Ord. 16337/2020) che deciderà in Camera di Consiglio nominando eventualmente anche un Amministratore de acto. Ugualmente, si dovrà ricorrere all'Autorità Giudiziaria anche per la ripartizione delle spese nel caso in cui il Condominio non sia dotato delle tabelle millesimali e non abbia deliberato all'unanimità altra modalità

di ripartizione: nulla vieta infatti che le parti possano convenire per una diversa suddivisione dei costi, ma in mancanza di una decisione unanime in tal senso, anche nel Condominio Minimo le spese per la manutenzione, costruzione o ristrutturazione delle parti comuni vanno necessariamente ripartite secondo le tabelle millesimali, parimenti adottate all'unanimità.

Altra problematica spesso foriera di liti ed azioni giudiziarie è quella riguardante le spese cd. urgenti, anticipate da uno dei due Condomini, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale (ossia dell'altro Condomino). Si è a lungo dibattuto quale fosse la disciplina applicabile nel caso in cui uno dei Condomini avesse fatto eseguire di propria iniziativa dei lavori per la



conservazione della cosa comune chiedendo poi il rimborso pro-quota all'altro Condomino: in particolare ci si chiedeva se in relazione al Condominio Minimo si dovesse ritenere applicabile l'art. 1110 cc che subordina la possibilità del rimborso alla trascuratezza e all'inattività degli altri condomini, oppure l'art. 1134 cc che prevede la possibilità del rimborso solo per le spese urgenti. Tale questione risolta già con la richiamata sentenza a sezioni unite del 2006, viene nuovamente affrontata dalla Corte di Cassazione nella recente Ordinanza 16441 del 2020 per ribadire l'applicabilità al Condominio Minimo della normativa sul "Condominio", quale norma speciale che prevale sulla normativa generale sulla "Comunione".

In questo ambito si è altresì precisato che ai sensi dell'art.1134 cc va "considerata 'urgente' non solo la spesa che sia giustificata dall'esigenza di manutenzione, quanto la spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere al riguardo"(Ord. n. 16441/2020). Presupposto dunque per l'applicazione del citato art. 1134 cc e, di conseguenza, per ottenere il rimborso della quota di spesa anticipata da un Condomino è costituito dalla accertata urgenza della spesa, ovvero sia dalla "necessità immediata ed impellente" (così Cass. 2046/2006) di dover eseguire opere che non potrebbero attendere una preventiva deliberazione assembleare ovvero un provvedimento dell'amministratore se non con pericolo di danno.

E' recentissima l'interessante problematica relativa all'applicabilità anche al Condominio Minimo del cd. "super bonus del 110% per interventi di riqualificazione energetica e quelli aventi ad oggetto misure anti-

sismiche" previsti dall'art 119 del Decreto Rilancio (D.L. 19.05.2020 n.34 convertito con L.17.07.2020 n.77), applicabilità definitivamente sancita dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8 agosto 2020, n. 24/E per la quale nel "Condominio Minimo" si ha diritto alla detrazione del 110% solo se l'intervento, rientrante tra quelli espressamente previsti dalla normativa " è eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi di cui ai commi 1 e 4 del citato articolo 119 – cioè gli interventi trainanti quali isolamento, sostituzione dell'impianto di riscaldamento o lavori antisismici – effettuato sulle parti comuni condominiali e sempre che assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attesto di prestazione energetica.

Dunque alla luce dei chiarimenti già in precedenza forniti dall'Agenzia delle Entrate in relazione ai benefici dell'ecobonus e del sismabonus (Circolare 7/E del 27 aprile 2018 e Circolare n. 13/E del 2019) nonché in base alla citata Circolare 08 agosto 2020, anche un Condominio Minimo può beneficiare delle detrazioni relative ai lavori eseguiti sulle parti comuni e, nel caso in cui non sia stato nominato un amministratore (non essendoci un obbligo), può farlo anche senza acquisire il codice fiscale del Condominio in quanto i Condòmini stessi che hanno effettuato il bonifico delle spese sostenute, possono utilizzare il proprio codice fiscale nei modelli di dichiarazione, per fruire della quota di detrazione che spetta loro.

Avv. Nisia Fiorini
UPPI Sez. Prov. Ancona

IN CARENZA DI UNA SUFFICIENTE SPECIFICAZIONE DEI MOTIVI LA DICHIARAZIONE DI RECESSO DEL CONDUTTORE È INEFFICACE

Avv. Andrea Pangrazi
UPPI Ancona

In materia di contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo appare interessante un recentissimo arresto giurisprudenziale della Corte di Appello di Ancona (sent. 931/2020 del 21/09/220 - Cons. est. Dott.ssa A. Gianfelice) a seguito di impugnativa di sentenza del Tribunale di Ancona in un giudizio attivato ex art. 447 bis c.p.c.

Descrive infatti la Corte d'Appello che "Col primo motivo di gravame gli appellanti contestano l'erronea valutazione dei "gravi motivi" da parte del giudice di prime cure con riguardo alla dichiarazione del conduttore di voler procedere ad un ridimensionamento dell'attività sul territorio di Ancona, effettuata con la comunicazione raccomandata del //; asseriscono che l'enunciazione dei gravi motivi è generica e quindi insufficiente ai fini della validità del recesso anticipato, e contestano l'efficacia sanante della specificazione dei motivi resa in comparsa di costituzione e risposta, a seguito della contestazione dei locatori.

Il motivo, assorbente, è fondato.

Ai sensi dell'art 27 L.392/1978, infatti, il conduttore può recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi motivi, principio riportato anche all'art 2 del contratto di locazione dell'immobile.

La norma prende in considerazione l'interesse di entrambe le parti alla prosecuzione del contratto, sicché la specificazione dei motivi risponde alla finalità di consentire al locatore una precisa e tempestiva contestazione degli stessi e della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo.

Ricorda a tal fine l'Ecc.ma Corte giudicante che secondo Cass. Civ., n.° 13368/2015 (nonché Cass. Civ., n.° 19223/2007; Cass. Civ., n.° 9545/1997), poiché si tratta di recesso titolato, la comunicazione del conduttore non può, tuttavia, prescindere dalla specificazione dei motivi, con la conseguenza che tale requisito inerisce al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo. (Nella

specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto inidonea a legittimare il recesso, per mancata specificazione dei motivi, la comunicazione della conduttrice in cui si faceva generico riferimento all'andamento del mercato, in una con le sopravvenienze di segno negativo avveratesi nel periodo).

Nel caso di specie, quindi, nella raccomandata del ///, la conduttrice comunicava che "a causa dell'importante ridimensionamento dell'attività di progetto, che il /// sta subendo sul territorio della città e della provincia di Ancona, il costo delle locazioni dei vs. immobili è divenuto eccessivamente oneroso".

Il Collegio ha quindi ritenuto che, seppure il conduttore non abbia l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui il grave motivo di recesso è fondato, nel caso di specie l'enunciazione di un "importante ridimensionamento dell'attività di progetto", contenuta nella dichiarazione di recesso, si palesa generica, in quanto non consente ai locatori di valutare le dimensioni del ridimensionamento subito dalle attività svolte dalla conduttrice ai fini della collegata valutazione della legittimità del recesso.

In carenza di una sufficiente specificazione dei motivi, la dichiarazione di recesso è inefficace sicché la conduttrice è tenuta al pagamento del corrispettivo pattuito in contratto fino alla data di scadenza.

In conclusione l'appello va accolto e in riforma della sentenza gravata, l'appellata // va condannata al pagamento della somma di €//// in favore di ///.

La condanna alle spese di lite del doppio grado segue la soccombenza, in ossequio al disposto dell'art. 91 c.p.c.

P.Q.M.

Omissis ////

Avv. Andrea Pangrazi
UPPI Ancona



Avv.
Andrea Pangrazi
UPPI Ancona

IMPEGNO PER I CONTRATTI CONCORDATI.

Mario Romagnoli, Alberto Troianiello
UPPI LATINA

L'UPPI di Latina da tempo considera superato il fatto di poter procedere alla stesura dei contratti concordati soltanto nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Torino, Venezia, in quelli con essi confinanti, nonché negli altri Comuni capoluoghi di Provincia ad alta tensione abitativa ed in quelli successivamente aggiunti come detto più avanti.

I Comuni ad alta tensione abitativa erano stati individuati da una delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica CIPE del 30 maggio 1985. Ai sensi della legge 431/1998 il CIPE avrebbe dovuto provvedere ogni ventiquattro mesi all'aggiornamento di tali Comuni ma non aveva mai provveduto.

Successivamente per legge erano statati aggiunti Comuni riconosciuti terremotati. In queste condizioni gli Accordi Territoriali impostati dalle competenti Organizzazioni Provinciali della proprietà e dell'inquinato sono stati realizzati solo nei Comuni aventi le caratteristiche di cui sopra.

Nella Provincia di Latina i Comuni possibili erano e sono ancora 12 su 33 esistenti ove le loro Amministrazioni sono sovente intervenute per chiedere di essere in qualche modo incluse, nel Lazio sono 85 su 378; qualche cosa di simile è in tutta Italia.

Gli accordi territoriali non prodotto temute riduzione degli introiti fiscali allo Stato avendo al contrario fatto emergere numerose contrattazioni che altrimenti non

sarebbero state registrate. In considerazione dell'esito positivo degli Accordi Territoriali e degli esiti positivi dei conseguenti concordati non ha senso proseguire con un sistema limitato ed ormai tanto superato. Con tale considerazione l'UPPI di Latina ha già da tempo condotto un impegno per modificare la situazione.

Nell'ambito di tale impegno in particolare ha avuto la collaborazione del Senatore Calandrini di Latina che conseguentemente ha presentato il Disegno di Legge "Disposizioni in materia di misure di sostegno al mercato delle locazioni", già pervenuto alla Presidenza del Senato in data 30 settembre 2020, che specificamente propone la possibilità dei contratti concordati in tutti i Comuni d'Italia.

L'UPPI di Latina che ha già trasmesso il Disegno di Legge all'UPPI NAZIONALE, ritiene che si debba procedere con l'iniziativa intrapresa che può determinare una importante azione sociale, sindacale politica, utile ai cittadini e positiva per l'attività di tutte le UPPI. In particolare l'aumento realizzabile del numero dei contratti concordati e quindi dei cittadini da essi soddisfatti potrebbe determinare anche l'aumento del numero delle iscrizioni.

Mario Romagnoli,
Alberto Troianiello
UPPI Latina

Mario Romagnoli
Alberto Troianiello

Scuola per la formazione legale “DIKE”

“Il diritto condominiale e la pandemia: profili di criticità e spunti di riflessione”

*18 Dicembre 2020: h. 14,45 – 18,00
Evento su piattaforma Zoom*

PROGRAMMA

Ore 15,00 – Presentazione dei lavori:

Avv. Maria Luigia Aiani – Avvocato del Foro di Pavia, Tesoriere di Dike

Ne discutono

- **Dott. Roberto Triola**, già Presidente di sezione della Corte di Cassazione
“Le assemblee condominiali in videoconferenza tra passato e futuro”.
- **Avv. Ladislao Kowalski**, Avvocato del Foro di Pordenone, Presidente del Centro Studi Giuridici UPPI
“Dalla convocazione dell’assemblea al compenso dell’amministratore”.

E’ stata avanzata richiesta di accreditamento al Consiglio Nazionale Forense. Costo € 20,00 (iva compresa). In caso di mancata partecipazione la quota versata non verrà rimborsata. Per ragioni organizzative le iscrizioni devono pervenire entro e non oltre il 17 dicembre 2020 alla Segreteria dell’Associazione DIKE via e-mail a: info@scuolaforensedike.it allegando copia del bonifico bancario della quota di iscrizione sul c/c intestato a: Associazione Dike, IBAN: IT97S055841130000000022162, oltre che i dati per la fatturazione e i seguenti riferimenti: qualifica, Ordine di appartenenza, codice fiscale, numero di tesserino, indirizzo di Studio.

Per informazioni:

www.scuolaforensedike.it

Segreteria organizzativa: Avv. Maria Luigia Aiani, Corso Cavour 9 – Pavia – Tel. 0382.302314

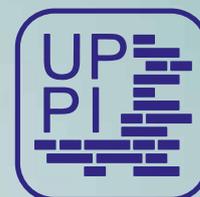
OPPORTUNITÀ O LIMITE? SUPERBONUS 110%

VADEMECUM PER PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI ED AMMINISTRATORI

Moderatori Dott. Andrea Busanelli Pres. Regionale ANACI Liguria • Dott. Annalisa Camonita Pres. Provinciale UPPI Imperia

13 NOVEMBRE 2020

- 15:00** **INTRODUZIONE** - Moderatori
- 15:20** **Le finalità della manovra**
On. Riccardo Fraccaro - Sottosegretario Presidenza Consiglio Ministri (da confermare)
- 15:40** **Aspetti giuridici e quadro normativo**
Avv. Gabriele Bruyere - Presidente Nazionale UPPI
- 16:00** **Il ruolo centrale dell'amministratore di condominio**
Ing. Francesco Burrelli - Presidente Nazionale ANACI
- 16:20** **La cessione del credito e lo sconto in fattura: un'opportunità per i piccoli proprietari immobiliari e un'occasione per il rilascio del settore edilizio ed immobiliare**
Dott. Jean-Claude Mochet - Presidente Comm.ne Fiscale UPPI
- 16:40** **Assemblee in video conferenza e delibere di cessione del credito**
Dott. Roberto Triola - già Presidente II Sezione Corte di Cassazione



UNIONE PICCOLI
PROPRIETARI IMMOBILIARI
PROVINCIA DI IMPERIA



ANACI

20 NOVEMBRE 2020

- 15:00** **INTRODUZIONE** - Moderatori
- 15:15** **Dalla convocazione dell'assemblea al compenso dell'amministratore**
Avv. Silvio Boccalatte - Dirett. Centro Studi ANACI Liguria
Avv. Ladislao Kowalski - Presid. Centro Studi Giuridici UPPI
- 15:45** **Relazione preliminare di fattibilità: criticità e soluzioni**
Arch. Sergio Giovannini - Centro Studi UPPI Prov. Imperia per la Riqualficazione Energetica
Ing. Ivan De Benedetto - Centro Studi UPPI Prov. Imperia per la Riqualficazione Energetica
- 16:15** **ENEA: controlli tecnici**
Ing. Ilaria Bertini - Direttore Dip.to Unità Efficienza Energetica ENEA
- 16:35** **Rilascio del visto di conformità: passaggi chiave**
Dott. Antonio Pazonzi - Presidente Collegio Revisori dei Conti ANACI

27 NOVEMBRE 2020

- 15:00** **INTRODUZIONE** - Moderatori
- 15:15** **Agenzia delle Entrate: controlli fiscali e revoca delle agevolazioni**
Responsabile Agenzia Delle Entrate Liguria (da confermare)
- 15:35** **Protezione dai rischi di revoca della agevolazione: assicurazione e fidejussione**
Avv. Giuseppe Acquarone - Centro Studi UPPI Prov. Imperia per la Riqualficazione Energetica
- 15:55** **Detrazione, cessione del credito, sconto in fattura, fatturazione e contabilizzazione del credito**
Dott. Giuseppe Merello - Tesoriere Nazionale ANACI
- 16:15** **Bonus fiscali a confronto: panoramica delle agevolazioni fiscali**
Dott. Stefano Bruno - Centro Studi UPPI Prov. Imperia per la Riqualficazione Energetica
- 16:35** **Tavola rotonda con operatori bancari, assicurativi, fiscali, general contractor, imprese esecutrici**

CLICCA PER
PRENOTARE

Evento online
su Piattaforma



Per i soci ANACI
sono previsti 6 CFP

info anaci.liguria@anaci.it • uppi.sedeimperiam@gmail.com

